



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES “PARQUES DE SAMBORONDÓN-EP”

Considerando:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), señala que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, servidores públicos y personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley.
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), dispone que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** el artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), reza que el Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas; Las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales.
- Que,** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), indica que esta ley tiene los siguientes objetivos: 3) Regular la autonomía económica, financiera, administrativa y de gestión de las empresas públicas, con sujeción a los principios y normativa previstos en la Constitución de la República, en ésta y en las demás leyes, en lo que fueren aplicables;
- Que,** el artículo 3 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), manifiesta que las empresas públicas se rigen por los siguientes principios: 1) Promover el desarrollo sustentable, integral, descentralizado y desconcentrado del Estado, y

1/42

de las actividades económicas asumidas por éste; 6) Preservar y controlar la propiedad estatal y la actividad empresarial pública;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), indica que son órganos de dirección y administración de las empresas públicas: 1) Directorio; y 2) La Gerencia General;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), señala que son atribuciones del Directorio las siguientes: 16) Las demás que le asigne esta Ley, su Reglamento General y la reglamentación interna de la empresa;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), dispone que el Gerente General tendrá los siguientes deberes y atribuciones: 2) Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos y demás normativas aplicables, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio; 8) Aprobar y modificar los reglamentos internos que requiera la empresa; 15) Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estratégicas de negocio competitivas;

2/42

Que, el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), reza que las empresas públicas tienen capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y en consecuencia para la celebración de los contratos que se requieran, para cuyo efecto podrán constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República;

Que, mediante Sesiones Ordinarias No. 25/2021 y No. 26/2021, celebradas los días 25 de junio del 2021 y 01 de julio del 2021, el Concejo Municipal de Samborondón conoció, discutió y aprobó la ***“Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de***



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

Samborondón-EP”, misma que se encuentra publicada en el Registro Oficial Tercer Suplemento No. 508, de fecha 03 de agosto del 2021;

Que, de acuerdo al artículo 1 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” es una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, que opera sobre bases comerciales y cuyo objetivo es la prestación de servicios públicos de administración de los parques del Cantón Samborondón;

Que, el artículo 3 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, indica que a Parques de Samborondón-EP le corresponde administrar, mantener, promover, arrendar, desarrollar, aprovechar sustentable y directamente los bienes y servicios y la venta de bienes y servicios que ofrece el Parque Histórico Samborondón y demás parques del Cantón Samborondón;

3/42

Que, el artículo 4 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, reza que Parques de Samborondón-EP, para el cumplimiento de sus fines y la prestación de eficiente, racional y rentable de servicios, ejercerá las siguientes funciones: que entre las atribuciones y deberes del Directorio se encuentran los siguientes: 4) La creación de reglamentación interna que coadyuve a regular la administración de los parques que administra para generar los respectivos recursos que serán utilizados únicamente para los fines de esta empresa pública;

Que, el artículo 10 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, indica que entre las atribuciones y deberes del Directorio se encuentran los siguientes: 2) Estructurar el estatuto orgánico de la Empresa y los demás reglamentos internos que correspondan, en los que constaran todos los aspectos necesarios para gestión y operación de los parques de Samborondón; 4) Conocer los reglamentos internos y manuales operativos para el



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

desenvolvimiento técnico y administrativo de la Empresa, previa aprobación por quien ejerza la Gerencia General;

Que, el artículo 19 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, establece que son deberes y atribuciones del Gerente General las siguientes: 19) Proponer al Directorio los reglamentos de carácter general necesarios para la organización de la empresa, para la cabal prestación de los servicios, la determinación de dietas de los directores y otros que fuere necesarios para la buena marcha de la Empresa;

Que, el artículo 4 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, determina: *“Reglamentación Interna. Corresponderá a las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 del presente Reglamento, implementar su propia normativa la recepción, registro, identificación, almacenamiento, distribución, custodia, uso, control, egreso o baja de los bienes del Estado, sin contravenir las disposiciones de este instrumento”.*

4/42

Que, en el artículo 615 del Código Civil se ha establecido: *“Nadie podrá construir, sin permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales y demás lugares de propiedad nacional”.*

Que, en el artículo 618 del Código Civil indica: *“Sobre las obras que, con permiso de la autoridad competente, se construyan en sitios de propiedad nacional, no tienen los particulares que han obtenido este permiso, sino el uso y goce de ellas, y no la propiedad del suelo. Abandonadas las obras, o terminado el tiempo por el cual se concedió el permiso, se restituyen ellas y el suelo, por el ministerio de la ley, al uso y goce privativo del Estado, o al uso y goce general de los habitantes, según lo prescriba la indicada autoridad. Pero no se entiende lo dicho si la propiedad del suelo ha sido concedida expresamente por el Estado”.*

Que, mediante Sesión Ordinaria No. 004-2024, de fecha 11 de junio del 2024, el Directorio de “Parques de Samborondón-EP” por unanimidad resolvió aprobar el



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón.

Que, se requiere un reglamento de concesión expedito para garantizar la transparencia, eficiencia y correcto uso de los espacios públicos dentro del Parque Histórico Samborondón, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón.

En uso de sus atribuciones legales y reglamentarias antes señaladas.

RESUELVE:

Expedir el ***REGLAMENTO PARA LA CONCESIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS DEL PARQUE HISTÓRICO, PARQUE BICENTENARIO Y DEMÁS PARQUES DEL CANTÓN DE SAMBORONDÓN.***

5/42

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - Objeto. - El presente reglamento tiene por objeto regular las normas y procedimientos aplicables a la adjudicación de concesiones para el uso y/o construcción de infraestructura en los espacios públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón, con el fin de garantizar su uso adecuado, sostenible y equitativo de estos espacios, en beneficio de la comunidad Samborondeña y en armonía con los fines institucionales de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.

Artículo 2. - Ámbito de Aplicación. - El presente reglamento será de observancia obligatoria para todas las personas naturales o jurídicas que soliciten la concesión de espacios en el Parque Histórico, Parque Bicentenario y en los demás parques del cantón Samborondón.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

Artículo 3. - Alcance. - El presente Reglamento será aplicable para regularizar el mecanismo de concesión de aquellos espacios físicos que, previo el correspondiente análisis, se consideren aptos para la construcción de infraestructura o la prestación de servicios y/o servicios complementarios de alto nivel de calidad, en beneficio de la comunidad. Estos espacios podrán destinarse, entre otros, a:

1. Servicios de alimentación;
2. Máquinas expendedoras o dispensadoras de diversos productos;
3. Espacios culturales;
4. Espacios deportivos; y,
5. Cualquier otro espacio o servicio que, a criterio de la Administración de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, resulte pertinente para alcanzar los fines institucionales y la satisfacción de necesidades colectivas.

6/42

Artículo 4. - Definiciones. - Para efectos de presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones, sin perjuicio de aquellas contempladas en la legislación nacional, ordenanzas y en el contrato de concesión:

- **Adjudicación:** Acto administrativo mediante el cual el Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” otorga al oferente seleccionado los derechos y obligaciones derivados de la concesión. Produce efectos desde su notificación y es impugnabile por la vía prevista en el Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón.
- **Alícuota:** Tarifa destinada a cubrir gastos comunes de la concesión, tales como recolección de desechos, guardianía, conectividad y servicios básicos, cuya determinación y forma de pago se establecen en el contrato y sus anexos.
- **Bar / Cafetería:** Espacio habilitado para la expendición y servicio de alimentos preparados y bebidas, de conformidad con la normativa sanitaria y municipal aplicable.

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- **Bienes:** Son todos aquellos predios, espacios e infraestructuras que, directa o indirectamente, serán utilizados para la ejecución de la concesión. Predios, áreas, instalaciones e infraestructuras que se destinan directa o indirectamente a la ejecución de la concesión y que forman parte del dominio público administrado por la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.
- **Calidad del bien o servicio:** Conjunto de parámetros técnicos y operativos exigibles a las obras, equipamientos y prestaciones ofertadas, de conformidad con los objetivos del área concesionada, las bases del proceso y el contrato de concesión.
- **Caso Fortuito o Fuerza Mayor:** Se entiende por caso fortuito o fuerza mayor el imprevisto al que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. De acuerdo con la definición prescrita del artículo 30 del Código Civil ecuatoriano.
- **Concesión:** Derecho de uso, ocupación, administración y/o aprovechamiento de un espacio físico de dominio público, otorgado por la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” a favor de una persona natural o jurídica, por plazo determinado y bajo condiciones establecidas en el contrato.
- **Concesionario/a:** Persona natural o jurídica a la que se le otorga la concesión y que asume las obligaciones técnicas, económicas, ambientales y sociales previstas en el contrato.
- **Concedente:** La Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, titular de la competencia para otorgar concesiones sobre espacios públicos bajo su administración.
- **Comisión Técnica de Concesión:** Órgano colegiado designado por la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” para verificar requisitos habilitantes, evaluar ofertas y recomendar la adjudicación, de conformidad con las bases y el Reglamento para la Concesión de Espacios

7/42



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón.

- **Contrato de Concesión:** Instrumento jurídico que formaliza la relación entre *La Concedente* y *La Concesionaria*, fija el objeto, plazo, tarifa, garantías, niveles de servicio, régimen de supervisión, causales de terminación y demás obligaciones aplicables.
- **Convocatoria:** Acto y documento público que contienen las bases del proceso de concesión, los requisitos de participación, el cronograma, los criterios de evaluación y las condiciones contractuales de referencia.
- **Espacios públicos:** Áreas del Parque Histórico Guayaquil, del Parque Bicentenario de Samborondón y, en general, de los parques administrados por la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, destinadas a actividades culturales, recreativas, formativas, deportivas y/o de servicios complementarios.
- **Oferta:** Propuesta presentada por un interesado dentro del plazo y forma previstos en la Convocatoria, con el contenido técnico, económico, legal y social exigido en las bases.
- **Garantía:** Instrumento destinado a asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, que puede consistir en póliza, garantía bancaria, depósito en garantía u otro documento idóneo. Su monto, vigencia y condiciones de ejecución se regirán por el contrato y el Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón.
- **Reglamento:** Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón.
- **Resolución de Adjudicación:** Acto administrativo motivado, emitido por el Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, mediante el cual se adjudica la concesión al oferente

8/42



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

seleccionado y se dispone la continuación de las actuaciones para la suscripción del contrato.

- **Uso Adecuado:** Utilización del espacio concesionado conforme a la finalidad, limitaciones, parámetros técnicos y ambientales establecidos en el Reglamento, en la convocatoria y en el contrato de concesión.
- **Mantenimiento:** Conjunto de actividades preventivas y correctivas necesarias para conservar las áreas e instalaciones concesionadas en condiciones de seguridad, operatividad y estética, con la periodicidad y estándares definidos por *La Concedente*.
- **Servicios complementarios:** Prestaciones materiales o inmateriales que se ofrecen para satisfacer necesidades de los usuarios y de la comunidad, vinculadas a la operación del área concesionada y autorizadas por *La Concedente*.
- **Tarifa:** Precio fijado por la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, sobre la base de los informes y parámetros establecidos en las bases, que retribuye el aprovechamiento del espacio físico por parte de *La Concesionaria*. La tarifa puede comprender, según el contrato, componentes como la alícuota por gastos comunes.
- **Kiosco:** Módulo o espacio de atención al público destinado a la venta de alimentos preparados o productos autorizados, sujeto a la normativa sanitaria y a las especificaciones técnicas y estéticas definidas por *La Concedente*.

9/42

Artículo 5. - De la Modalidad. - La concesión consiste en otorgar a terceros, mediante un contrato formal, el derecho de uso de una infraestructura y/o espacio físico, o de bienes determinados, a fin de ejecutar las obras e instalaciones necesarias para brindar servicios y/o servicios complementarios de alto nivel de calidad, en beneficio de la comunidad y que fortalezcan la imagen de los parques de Samborondón.

Artículo 6. - Correspondencia. - Todas las concesiones otorgadas por la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” para el uso, construcción y operación de la infraestructura o espacio físico deberán ajustarse a los lineamientos y



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

a los fines establecidos en el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, así como a las disposiciones del presente Reglamento.

Los contratos de concesión que se suscriban para el uso, mantenimiento y operación de la infraestructura de la institución, deberán sujetarse tomando en cuenta lo que señala la legislación comercial, inquilinato, laboral, normas de control de la Contraloría General del Estado y cualquier otra normativa aplicable, en armonía con los procedimiento y requisitos contemplados en este Reglamento.

CAPÍTULO II.

DEL CONCEDENTE Y LOS CONCESIONARIOS, DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 7. - Del Concedente. - El Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, en su calidad de máxima autoridad y conforme a la Ordenanza y al presente Reglamento, ejerce la representación del Concedente y está facultado para autorizar, suscribir, modificar, renovar y dar por terminados los contratos de concesión, así como para dictar los actos administrativos necesarios para el uso, goce, explotación y administración de los bienes e instalaciones bajo su competencia. Le corresponde, además, aprobar las bases, disponer la conformación de la Comisión Técnica, supervisar la ejecución contractual y velar por el cumplimiento de los principios de legalidad, transparencia, eficiencia, sostenibilidad y protección del interés público.

10/42

Artículo 8. - De los Concesionarios. - Son Concesionarios las personas naturales o jurídicas, domiciliadas en el Ecuador o con establecimiento permanente en el país, que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en este Reglamento y en las bases específicas de cada proceso de concesión. Deberán demostrar capacidad técnica y operativa para ejecutar la actividad concesionada, así como idoneidad económica y cumplimiento legal y tributario.

Los Concesionarios se obligan a operar los espacios conforme al objeto y condiciones del contrato, respetando las normas de seguridad, accesibilidad y ambiente, y



garantizando la calidad del servicio y el mantenimiento del área a su cargo, sin alterar la naturaleza patrimonial o paisajística del parque. La cesión, transferencia o subcontratación total o parcial de la concesión requiere autorización previa y expresa del Concedente, en los términos establecidos en el contrato y la normativa aplicable.

Artículo 9. - Derechos del Concedente. - El Concedente, sin perjuicio de las obligaciones particulares que se establezcan en el contrato de concesión que se suscriba, tiene derecho a:

- a) Vigilar, inspeccionar y verificar que la infraestructura, equipamiento y/o espacio concesionado se mantenga en óptimas condiciones de uso, operación, mantenimiento y seguridad, así como que los servicios complementarios ofrecidos se presten con estándares de calidad acordes a los fines públicos de recreación, sostenibilidad y bienestar ciudadano.
- b) Efectuar, directamente o por delegación, inspecciones técnicas, auditorías o verificaciones administrativas sobre el uso, estado, mantenimiento y operación de los bienes o servicios otorgados en concesión, en cualquier momento y sin necesidad de aviso previo, dejando constancia mediante informe o acta que se incorporará al expediente de control del contrato.
- c) Fijar, aprobar, revisar y actualizar las alícuotas o tarifas vinculadas al uso, mantenimiento, administración o aprovechamiento de la infraestructura o espacio concesionado, conforme a informes técnicos y criterios de razonabilidad económica, sostenibilidad y equilibrio contractual.
- d) Declarar y hacer efectiva la incorporación automática al patrimonio institucional de todas las edificaciones, construcciones, instalaciones, mejoras, equipos y bienes inmuebles o adheridos al suelo ejecutados o incorporados por el concesionario durante la vigencia de la concesión. En consecuencia, al término del contrato, el Concedente no reconocerá compensación económica alguna, quedando dichos bienes en beneficio y propiedad de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, conforme a los principios de inalienabilidad y aprovechamiento racional del dominio público.



- e) Establecer la duración del contrato de concesión, atendiendo a la naturaleza, complejidad, monto de inversión, recuperación proyectada y demás parámetros técnicos recomendados por la Comisión Técnica de Concesión, garantizando siempre la preservación del interés público y la sostenibilidad financiera y ambiental del proyecto.

Artículo 10. - Obligaciones del Concedente. - La Concedente se obliga a observar, durante todas las fases del procedimiento y de la ejecución contractual, las siguientes disposiciones generales, sin perjuicio de las obligaciones particulares que se establezcan en el contrato de concesión que se suscriba:

- a) Velar por la correcta aplicación de los modelos de gestión, manuales y procedimientos institucionales relativos a la custodia, administración y conservación de los bienes destinados al régimen de concesión, garantizando su integridad y destinación pública.
- b) Actuar en estricta observancia de las leyes, reglamentos, ordenanzas y demás normativa aplicable en materia de contratación pública, empresas públicas, administración del dominio municipal y concesiones, así como de lo previsto en este Reglamento.
- c) Garantizar que los contratos de concesión respondan a los fines institucionales, conforme a los objetivos establecidos en la convocatoria y en la resolución de adjudicación.
- d) Aplicar las medidas de prevención, corrección, sanción o terminación que correspondan frente al incumplimiento del concesionario, observando el debido proceso administrativo, la proporcionalidad y los mecanismos de subsanación previstos en la normativa vigente y en el contrato.
- e) Expedir las regulaciones, manuales, instructivos o instrumentos técnicos necesarios para la correcta operación y control de las concesiones, asegurando la uniformidad y transparencia en su aplicación.
- f) Revisar, modificar o actualizar los contratos de concesión cuando las condiciones técnicas o de operación del área concedida lo requieran, previa

12/42



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

justificación motivada y garantizando el respeto al equilibrio económico-financiero del vínculo y a los derechos del concesionario.

- g)** Entregar a la concesionaria el espacio físico objeto de concesión en las condiciones de ubicación, delimitación y acceso operativo que correspondan, sin asumir costos de implementación ni de consumo de servicios básicos, salvo disposición expresa en contrario.
- h)** Facilitar a la concesionaria los documentos, especificaciones y datos técnicos necesarios para la correcta ejecución del contrato, y emitir las autorizaciones internas que sean de su competencia, manteniendo coordinación interinstitucional con las entidades que operan dentro del parque.
- i)** Suscribir los actos o instrumentos complementarios indispensables para la adecuada ejecución del contrato, siempre que no alteren las obligaciones esenciales del concesionario ni comprometan el equilibrio del contrato.

13/42

Artículo 11. - Derechos del Concesionario. - El concesionario, gozará de los siguientes derechos, sin perjuicio de aquellos que se reconozcan expresamente en el contrato de concesión, en la convocatoria y en la resolución de adjudicación:

- a)** Utilizar, administrar y aprovechar la infraestructura, equipamiento y/o espacio físico objeto de la concesión, conforme a los términos, condiciones, limitaciones y finalidades establecidas en el contrato y en el presente Reglamento, respetando la naturaleza pública del bien y su destino comunitario.
- b)** Percibir los ingresos, utilidades o rendimientos económicos derivados directa o indirectamente de la explotación del servicio o actividad concesionada, asumiendo los riesgos propios de la gestión, conforme a lo previsto en el contrato y por el tiempo de vigencia del mismo.
- c)** Solicitar apoyo técnico, información o acompañamiento a las áreas competentes de la Empresa Pública Municipal de Parques "Parques de Samborondón-EP", o de otras instancias municipales o públicas que resulten necesarias, siempre que ello sea pertinente para el correcto desarrollo y operación del servicio concesionado.

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



- d) Ejercer su derecho de operación y administración frente a actos de perturbación, obstaculización o afectación de terceros, pudiendo requerir la intervención de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” para la adopción de medidas de resguardo o restitución que sean necesarias para preservar la continuidad del servicio.
- e) Mantener la estabilidad de las condiciones esenciales del contrato durante su vigencia, salvo modificación o terminación por causa legal, de interés público o mutuo acuerdo debidamente motivado, conforme a los principios de equilibrio económico y buena fe contractual.
- f) En caso de terminación anticipada por causa imputable al Concedente o por razones de interés público, el Concesionario tendrá derecho a la compensación proporcional por las inversiones efectivamente ejecutadas.
- g) Ejercer los recursos administrativos que la ley y el presente Reglamento reconocen frente a actos o resoluciones que afecten sus derechos dentro del procedimiento concesional o contractual, con base en los principios de legalidad, transparencia y proporcionalidad.

14/42

Artículo 12. - Obligaciones del Concesionario. - Son obligaciones de los concesionarios las siguientes:

- a) Cumplir con las obligaciones establecidas en el presente contrato, la oferta presentada y los documentos anexos, en forma ágil y oportuna.
- b) Utilizar el espacio exclusivamente para los fines indicados en el contrato. Cualquier mal uso será sancionado con multa del diez por ciento (10%) de la tarifa mensual de concesión, incrementándose progresivamente un cinco por ciento (5%) en caso de reincidencia.
- c) Mantener el área concesionada (espacios interiores y exteriores) en condiciones óptimas de funcionamiento, limpieza, salubridad y seguridad.
- d) Cumplir con el plan de mantenimiento presentado en la oferta (mantenimiento preventivo y correctivo).



- e) Brindar el servicio en los días y horarios establecidos en la oferta y los exigidos por la Concedente. El cierre injustificado por más de cinco (5) días consecutivos resultará en multa del diez por ciento (10%) de la tarifa mensual de concesión, el incumplimiento reiterado podrá conllevar a la terminación unilateral del contrato.
- f) Brindar un servicio complementario de alta calidad conforme lo estipule el contrato de concesión.
- g) Facilitar las inspecciones a realizarse por parte de la Concedente, permitiendo la verificación de la infraestructura, bienes o servicios complementarios, con el fin de recibir retroalimentación para el mejoramiento de los servicios e implementar las mismas. El incumplimiento de esta obligación será sancionado con la aplicación de una multa del diez por ciento (10%) del monto de la tarifa mensual de la concesión.
- h) Pagar mensualmente la tarifa y la alícuota dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Para tal efecto, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” emitirá la factura correspondiente, que constituirá el único comprobante válido de pago. En caso del primer y segundo incumplimiento se efectuará llamado de atención escrito, en caso reincidencia, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” quedará facultada para terminar unilateralmente el contrato, sin derecho a compensación.
- i) Asumir los gastos relacionados con impuestos, tasas o contribuciones derivados de la prestación del servicio en concesión.
- j) Mantener una buena conducta y brindar trato respetuoso a los usuarios. Cualquier reclamo o denuncia formal contra el Concesionario podrá resultar en multa del cinco por ciento (5%) de la tarifa mensual, previa verificación de los hechos.
- k) Cumplir con todas las obligaciones laborales y con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) respecto de su personal.
- l) Adoptar, a su costo, todas las medidas de seguridad necesarias para proteger a los usuarios, las instalaciones y bienes ubicados en el área concesionada. La Concedente no se responsabiliza por pérdidas, daños o deterioros causados por fuerza mayor o caso fortuito.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

- m) Presentar informes de actividades cuando le sean requeridos por la Concedente.
- n) Implementar una estrategia de comunicación efectiva, previamente aprobada por la Concedente, que respete la imagen institucional.
- o) Elaborar e implementar una estrategia de difusión y promoción de sus actividades, en armonía con la finalidad educativa y comunitaria de los parques de Samborondón.
- p) Aplicar buenas prácticas ambientales y colaborar con proyectos de reciclaje y sostenibilidad promovidos por la Concedente. El incumplimiento será sancionado con multa del diez por ciento (10%) de la tarifa mensual de concesión.
- q) Gestionar, regular y renovar los permisos y habilitantes necesarios para la operación y funcionamiento ante las autoridades competentes, como requisito previo a la prestación del servicio y durante toda la vigencia contractual.
- r) Informar inmediatamente, por escrito o correo electrónico dirigido al Administrador del Contrato, cualquier situación irregular o incidente que ocurra dentro del área concesionada.
- s) En caso de ser necesario, instalar su propio medidor de energía y asumir el costo del consumo. De no ser viable técnicamente, se aplicará el esquema de medición indirecta aprobado por la Administración de la Empresa Pública Municipal de Parques "Parques de Samborondón-EP".
- t) Solicitar autorización previa por escrito al Administrador del Contrato, para cada mejora o adecuación que se realice dentro del espacio, quedando tales mejoras o adecuaciones a favor de la Institución, sin costo alguno adicional.
- u) Al término del contrato, entregar el local y sus instalaciones en las mismas condiciones en que las que fueron recibidas, con las mejoras efectuadas en caso de haberlas, sin que ello genere derecho a compensación alguna.

16/42

La inobservancia de lo establecido en el presente artículo dará lugar a la realización de llamados de atención y su reiterada inobservancia será sancionada con la multa del valor correspondiente o la terminación unilateral del contrato.

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

Artículo 13. - Prohibiciones del Concesionario. - El Concesionario tiene prohibido realizar cualquiera de los siguientes actos:

- a) Subarrendar o ceder, total o parcialmente, los derechos de la concesión sin la autorización previa y por escrito de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”. Para ello, deberá emitirse la correspondiente resolución administrativa que justifique dicho acto.
- b) Realizar modificaciones estructurales o intervenciones no autorizadas en el área concesionada sin aprobación previo y expresa de la Concedente.
- c) Utilizar las instalaciones para actividades no autorizadas o que no estén relacionadas con el objeto de la concesión.
- d) Ofertar servicios o actividades no previstos en la oferta adjudicada o en el contrato, sin previa autorización expresa de la Concedente. El incumplimiento de esta prohibición será sancionado con multa del veinte por ciento (20%) de la tarifa mensual de concesión.
- e) Prestar servicios que pongan en riesgo la seguridad, salud o integridad de los usuarios, en especial de niñas, niños y adolescentes, o que contravengan protocolos de protección y convivencia del Parque Histórico Guayaquil. El incumplimiento será sancionado con multa del cincuenta por ciento (50%) de la tarifa mensual de concesión, la reiteración, o cualquier daño causado a usuarios, podrá dar lugar a la terminación unilateral del contrato, sin perjuicio de las denuncias o acciones ante las autoridades competentes; y,
- f) Infringir cualquier otra prohibición establecida en el Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón.

17/42

La transgresión de cualquiera de estas prohibiciones dará lugar a la aplicación de las sanciones y responsabilidades legales que correspondan, conforme a lo dispuesto en este Reglamento. Las multas se podrán imponer de manera acumulativa, y el incumplimiento reiterado de estas disposiciones podrá motivar la terminación unilateral del contrato.

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

CAPÍTULO III.

DE LAS ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 14. - De las atribuciones del Gerente General. - El Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” es la máxima autoridad ejecutiva y, en tal calidad, ejerce la dirección, representación legal y control superior de los procesos de concesión, con las siguientes atribuciones:

- a) Aprobar los espacios físicos destinados a la prestación de servicios complementarios y/o a la construcción de infraestructura necesaria para dichos servicios, previa la emisión del Informe de Necesidad elaborado por el área técnica o administrativa competente.
- b) Identificar, evaluar y aprobar nuevos servicios o actividades susceptibles de ser concesionadas a terceros, atendiendo las políticas institucionales, las necesidades de la comunidad y los fines sociales y recreativos de los parques bajo administración.
- c) Revisar, validar y aprobar las tarifas o alcúotas aplicables a cada concesión, sobre la base del informe técnico y económico emitido por la Comisión Técnica de Concesión, asegurando la razonabilidad y sostenibilidad del modelo financiero.
- d) Autorizar el inicio formal del procedimiento de concesión.
- e) Resolver motivadamente la adjudicación de los espacios o infraestructuras objeto de concesión, con base en el informe de evaluación y recomendación emitido por la Comisión Técnica de Concesión, y una vez constatado el cumplimiento integral de los requisitos exigidos.
- f) Designar al Administrador del Contrato, quien actuará como responsable del seguimiento, control y supervisión integral del contrato.
- g) Suscribir el contrato de concesión, así como los actos, adendas o documentos complementarios necesarios para su ejecución, elaborados y revisados por el

18/42

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

Especialista Jurídico de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.

- h) Autorizar y disponer al área competente de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” el cobro de las multas establecidas por el Administrador del Contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones.
- i) Autorizar las obras, adecuaciones o mejoras solicitadas por los concesionarios, previa presentación de informe favorable del Administrador del Contrato.
- j) Autorizar la prórroga o renovación de los contratos de concesión, previo informe del Administrador del Contrato.
- k) Disponer la terminación del contrato de concesión mediante resolución motivada. Disponer, mediante resolución motivada, la terminación del contrato de concesión por las causales establecidas en la ley, el presente Reglamento y el contrato, garantizando el derecho de defensa y el debido proceso.
- l) Adoptar todas las medidas necesarias que garanticen la ejecución de la concesión.
- m) Ejercer todas aquellas atribuciones adicionales que el Directorio le delegue.

19/42

Artículo 15. - De las atribuciones del Director Técnico Administrativo. - El Administrador Técnico de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, (en adelante, Director Técnico Administrativo), es responsable de la planificación, gestión y control técnico operativo de los espacios susceptibles de concesión, así como del apoyo permanente a la ejecución contractual. En ejercicio de sus funciones, tendrá las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a) Identificar, evaluar y proponer los servicios, actividades o áreas que puedan ser objeto de concesión, en concordancia con las políticas institucionales, la planificación estratégica y los objetivos de desarrollo comunitario, recreativo y ambiental de la Empresa Pública Municipal.
- b) Dirigir, coordinar y administrar los espacios físicos que puedan destinarse a la construcción de obras o a la prestación de servicios complementarios,

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBOROMBÓN

asegurando que su uso se ajuste a los parámetros de diseño, funcionalidad y sostenibilidad determinados por la Empresa Pública Municipal.

- c) Elaborar y suscribir el Informe de Necesidad que sustente el inicio del proceso de concesión, documento indispensable para la autorización del Gerente General y la conformación de la Comisión Técnica de Concesión.
- d) Requerir al Administrador del Contrato, cuando le sea requerido, los informes de seguimiento, cumplimiento y ejecución de los contratos de concesión suscritos, consolidando la información necesaria para la evaluación institucional y la toma de decisiones gerenciales.
- e) Informar de manera inmediata al Gerente General sobre cualquier incumplimiento o desviación detectada respecto de los objetivos, plazos o condiciones de los contratos de concesión, cuando así lo reporte el Administrador del Contrato o lo constate por sus propios medios técnicos.
- f) Remitir oportunamente la documentación necesaria para la elaboración y formalización del contrato de concesión, coordinando con el Especialista Jurídico.
- g) Analizar los informes de multas o sanciones emitidos por el Administrador del Contrato, verificando su procedencia y sustentación técnica, y recomendar al Gerente General su autorización de cobro o ejecución.
- h) Adoptar las acciones técnicas preventivas o correctivas que resulten necesarias para garantizar la continuidad, eficiencia y seguridad de la ejecución contractual, priorizando la preservación del interés público y del patrimonio institucional.
- i) Disponer y supervisar la publicación oficial de las convocatorias a concesión en los medios institucionales correspondientes, asegurando la difusión suficiente y la transparencia del proceso.
- j) Coordinar la elaboración y suscripción del acta de entrega recepción definitiva, garantizando que el bien o infraestructura se entregue en condiciones adecuadas.

20/42



Artículo 16. - De las atribuciones del Administrador del Contrato de Concesión. -

El Administrador del Contrato de Concesión es el servidor responsable de la vigilancia, control y supervisión integral de la ejecución contractual, actuando en representación de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”. En el ejercicio de sus funciones tendrá las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a) Velar por el cumplimiento del objeto, alcance, plazos y demás obligaciones establecidas en el contrato de concesión, asegurando que las actividades del concesionario se ajusten a las condiciones técnicas, económicas, legales y ambientales pactadas.
- b) Efectuar el seguimiento permanente de la ejecución contractual, verificando el avance físico, financiero y operativo, y dejando constancia documentada de cada control efectuado.
- c) Elaborar y presentar al Gerente General un informe técnico administrativo anual que contenga el estado de cumplimiento del contrato, alertas de proximidad de vencimiento, observaciones relevantes y recomendaciones para la toma de decisiones.
- d) Informar de inmediato al Gerente General cualquier retraso, incumplimiento, omisión o desviación detectada durante la ejecución, así como las medidas correctivas adoptadas o recomendadas.
- e) Emitir informes técnicos que sustenten la factibilidad de modificaciones, prórrogas o renovaciones del contrato, o la necesidad de su terminación, suspensión o resolución, según corresponda.
- f) Proponer al Gerente General la suspensión temporal de la ejecución contractual cuando existan causas justificadas que comprometan la integridad del bien o del servicio público, motivando técnica y legalmente la recomendación.
- g) Solicitar, cuando sea necesario, la intervención de las áreas técnicas o jurídicas de la Empresa para obtener informes o dictámenes que respalden decisiones relacionadas con la ejecución contractual.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- h) Recomendar al Gerente General la imposición de multas o sanciones económicas, debidamente cuantificadas y justificadas, ante retrasos, incumplimientos o afectaciones imputables al concesionario.
- i) Requerir la elaboración del contrato modificadorio correspondiente cuando las necesidades institucionales o el equilibrio económico financiero lo demanden, adjuntando la motivación técnica respectiva.
- j) Presentar al Gerente General el informe técnico final sobre la terminación del contrato, el cumplimiento del objeto, el estado del espacio concesionado y la verificación de la reversión de bienes al patrimonio institucional.
- k) Certificar, cuando proceda, que se han cumplido todas las obligaciones contractuales que permitan la devolución de las garantías rendidas por el concesionario, de conformidad con la normativa vigente.
- l) Adoptar sin dilación las medidas necesarias para precautelar los intereses, bienes y derechos de la Empresa Pública, informando de inmediato a la Gerencia General sobre las acciones ejecutadas.
- m) Llevar el registro y custodia ordenada de los expedientes relativos al proceso y ejecución del contrato de concesión, garantizando su conservación, integridad y disponibilidad para fines de auditoría o control.
- n) Verificar que la Empresa Pública Municipal cumpla puntualmente las obligaciones asumidas en los contratos de concesión, en coordinación con las áreas técnica, jurídica y financiera correspondientes.
- o) Ejecutar todas las funciones, acciones o disposiciones adicionales que el Gerente General le delegue o que deriven de la normativa aplicable, manteniendo sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, transparencia y responsabilidad.

22/42

El Administrador del Contrato de Concesión será designado por el Gerente General. En caso de renuncia o desvinculación del servidor público responsable de la administración del contrato, el Gerente General nombrará a su reemplazo.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

En el caso de cesación de funciones del Administrador del Contrato, éste deberá elaborar un informe técnico administrativo que consigne el estado o avance del o los contratos a su cargo, detallando los aspectos técnicos y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el instrumento contractual.

CAPÍTULO IV.

DE LAS ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 17. - Requisitos que debe cumplir el Concesionario. - Para la formación del expediente correspondiente y la participación en los procesos de concesión, los oferentes deberán presentar los requisitos siguientes:

I. Requisitos generales para todos los oferentes:

- a) Carta dirigida al Gerente General expresando su interés en participar en el proceso de concesión, indicando con precisión el tipo de actividad, servicio o infraestructura que se propone desarrollar, y el espacio físico al que postula.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación de la persona natural o del representante legal, en caso de persona jurídica.
- c) Copia del Registro Único de Contribuyente (RUC) vigente.
- d) Constancias, certificaciones o documentos que acrediten la capacidad del oferente para construir infraestructura y/o prestar el servicio complementario propuesto.
- e) Certificados o referencias de honorabilidad.
- f) Certificado de no adeudar con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón y/o cumplimiento de obligaciones con sus órganos de control.
- g) Análisis económico financiero, estudio que demuestre la viabilidad económica y financiera del proyecto, sustentando la inversión estimada, proyecciones de ingresos y egresos, y la sostenibilidad del modelo de operación.

23/42

- h) Otros que se establezcan en las bases de concesión y las que exija la Comisión Técnica de Concesión.

II. Requisitos específicos para personas jurídicas:

- a) Razón o denominación social de la compañía o sociedad, incluyendo los nombres y apellidos del o los representantes legales.
- b) Copia de la escritura de constitución de la compañía y de sus reformas, de ser el caso.
- c) Copia del nombramiento del representante legal, debidamente notariada, así como el documento de identificación del mismo.
- d) Certificado emitido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) que acredite el cumplimiento de obligaciones patronales o la inexistencia de obligaciones pendientes.
- e) Copia del Registro Único de Contribuyente (RUC) actualizado.
- f) Certificación de estar al día en las obligaciones tributarias, emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI), y constancia de no mantener sanciones vigentes con órganos de control competentes.
- g) Acreditación de capacidad técnica y económica, mediante documentación que respalde su experiencia operativa, infraestructura disponible o capacidad para asumir las responsabilidades derivadas del contrato de concesión.
- h) Otros que se establezcan en las bases de concesión y las que exija la Comisión Técnica de Concesión.

24/42

CAPÍTULO V.

PROCEDIMIENTO PREVIO Y ADJUDICACIÓN DE CONCESIONES

Artículo 18. - De la fase preparatoria y precontractual. - La fase preparatoria de todo procedimiento de concesión comprende, en primer lugar, la conformación de la

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

Comisión Técnica requerida para la tramitación del proceso de concesión. En consecuencia, esta fase se desarrolla de la siguiente manera:

I. La fase preparatoria comprende:

1. Se procederá a la elaboración del Informe de Necesidad, que determine la infraestructura requerida para la prestación del servicio complementario o para el servicio complementario solicitado por parte del Director Técnico Administrativo.
2. Dicho informe deberá ser aprobado por el Gerente General, quien, en uso de sus atribuciones, validará su pertinencia y viabilidad.
3. Una vez aprobado, se autorizará el inicio del proceso de concesión por el Gerente General, procediendo simultáneamente a la conformación de Comisión Técnica de Concesión.

25/42

II. La fase precontractual comprende:

1. Se iniciará con la convocatoria, la cual consistirá en la publicación del anuncio del proceso de concesión en la página web oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón y en la página web oficial de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”. La convocatoria deberá incluir la descripción de los espacios a concesionar, las bases de la concesión y los requisitos para participar.
2. Las ofertas serán recibidas en las oficinas de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, en dos sobres cerrados dentro del plazo establecido en la convocatoria.
3. La Comisión Técnica de Concesión levantará un Acta de Aclaraciones, Observaciones y Respuestas, en la que se dejará constancia de las consultas efectuadas por los oferentes y de las respuestas emitidas por la Comisión, aclarando y precisando los aspectos técnicos, administrativos y procedimentales del proceso.

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



4. La Comisión Técnica de Concesión elaborará el Acta de Análisis y Calificación de Ofertas, en la que constará la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, la evaluación técnica, económica y administrativa de las propuestas y la motivación de los puntajes o calificaciones asignadas a cada oferente.
5. La Comisión Técnica de Concesión emitirá el Informe de Evaluación de Ofertas para Resolver la Adjudicación, en el que constarán, de manera motivada, los resultados de la calificación y la propuesta de adjudicación, acreditando la viabilidad técnica, administrativa y la sostenibilidad financiera del bien o espacio a concesionar.
6. La concesión se otorgará mediante resolución administrativa motivada emitida por el Gerente General, con base en el Informe de Evaluación de Ofertas para Resolver la Adjudicación suscrito por la Comisión Técnica de Concesión.

Las fases preparatoria y precontractual se sujetarán, de manera integral, a las disposiciones de este Reglamento y a los principios de legalidad, transparencia, concurrencia, eficiencia, debido proceso, motivación y trazabilidad administrativa, garantizando el cumplimiento oportuno y ordenado de los procedimientos en cada etapa del proceso de concesión y la adecuada documentación de sus actuaciones.

26/42

Artículo 19. - Comisión Técnica de Concesión. - Para la presentación, evaluación y adjudicación de concesiones se conformará una Comisión Técnica de Concesión, responsable de calificar, seleccionar y recomendar la adjudicación al oferente cuya propuesta resulte más conveniente al interés público, en estricto apego a las Bases de Concesión y a este Reglamento. La Comisión elaborará los informes y actas que respalden cada decisión, con motivación suficiente y trazabilidad documental.

La Comisión estará conformada por los siguientes miembros, con voz y voto, salvo indicación expresa:

- a) El Presidente del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Parques "Parques de Samborondón-EP", o su delegado, quien lo presidirá con voz y voto.
(1 voto)



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

- b) El Director Técnico Administrativo de la Empresa Pública Municipal de Parques "Parques de Samborondón-EP", o su delegado, con voz y voto (1 voto)
- c) El Director Financiero de la Empresa Pública Municipal de Parques "Parques de Samborondón-EP", o su delegado, con voz y voto (1 voto)
- d) El Especialista Jurídico de la Empresa Pública Municipal de Parques "Parques de Samborondón-EP" o su delegado, con voz, pero sin voto.

La Comisión designará un Secretario/a de entre los servidores de la Empresa Pública Municipal de Parques "Parques de Samborondón-EP".

La Comisión se reunirá con la presencia de al menos la mitad de sus miembros, uno de los cuales será obligatoriamente el Presidente del Directorio o su delegado, quien tendrá voto dirimente. Adoptará decisiones válidas por mayoría simple.

No podrán integrar ni participar en la Comisión quienes mantengan conflictos de interés con oferentes o tengan relación que comprometa su imparcialidad (vínculos familiares, laborales, societarios, contractuales u otros análogos). La existencia de conflicto será causal de excusa obligatoria o recusación; el miembro impedido será reemplazado por el respectivo delegado. Las excusas y recusaciones se dejarán motivadas por escrito y formarán parte del expediente.

27/42

Corresponden a la Comisión, al menos:

- a) Verificar requisitos habilitantes solicitados en la convocatoria.
- b) Evaluar y calificar las ofertas, con motivos y puntajes.
- c) Levantar el Acta de Aclaraciones, Observaciones y Respuestas y el Acta de Análisis y Calificación de Ofertas.
- d) Emitir el Informe de Evaluación de Ofertas para Resolver la Adjudicación, acreditando viabilidad técnica, administrativa y sostenibilidad financiera del proyecto.
- e) Requerir aclaraciones documentales a los oferentes cuando proceda, dejando constancia.

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

- f) Recomendar medidas frente a incumplimientos detectados en la etapa precontractual.

Artículo 20. - De la convocatoria. - La convocatoria será publicada, de manera obligatoria, en la página web oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón y en la página web oficial de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.

Sin perjuicio de lo anterior, y a criterio de la Empresa Pública Municipal, la convocatoria podrá difundirse adicionalmente por cualquier otro medio institucional o de comunicación masiva que se estime pertinente (por ejemplo: redes sociales oficiales, carteleras, radio, prensa, boletines electrónicos u otros), con carácter informativo.

La convocatoria deberá contener, al menos: la descripción del objeto de la concesión, el plazo del contrato proyectado, el lugar y medio para la entrega de ofertas y la identificación del espacio (ubicación y, cuando aplique, superficie referencial).

28/42

Podrán incluirse, además, requisitos habilitantes, criterios de evaluación, fechas para solicitudes de aclaración. Se deberá de dejar constancia en el expediente de la publicación mediante capturas, para efectos de trazabilidad y control.

Artículo 21. - Bases del proceso de concesión. - Las Bases del proceso de concesión deberán formularse de manera clara y precisa, indicando el objeto del proceso, los servicios e infraestructura a concesionar, el procedimiento aplicable y las condiciones contractuales que regirán la adjudicación y la ejecución.

Las Bases incluirán, al menos, lo siguiente:

1. Identificación de la infraestructura, el espacio destinado para construcción, bienes y/o servicios complementarios a ser otorgados en concesión, ubicación, superficie referencial y condiciones del sitio.
2. Plazo establecido para la presentación de ofertas.
3. Condiciones para la presentación de ofertas.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

4. Documentos que deben entregar los oferentes junto a la oferta.
5. Forma, fecha, hora y lugar de la presentación de las ofertas y formalidades del acto de apertura.
6. Multas y sanciones establecidas.
7. Causales de suspensión y terminación de la concesión.
8. Parámetros de evaluación.
9. Método de evaluación.
10. Condiciones Generales.
11. Toda otra estipulación que fuere necesario incluir en las bases de concesión.

Los oferentes deberán presentar toda la información y documentos exigidos en las bases, la inobservancia sustancial de tales requerimientos o la omisión de requisitos habilitantes dará lugar al rechazo o descalificación de la oferta.

29/42

Artículo 22. - Criterios de calificación. - Los criterios para calificar al oferente se orientarán a garantizar la calidad del servicio ofrecido y la contribución al desarrollo y mantenimiento de la infraestructura en óptimas condiciones para beneficio del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón, así como a seleccionar el monto más favorable para los intereses institucionales. Estos criterios se establecerán en el Informe de Necesidad, el cual evaluará la capacidad técnica, económica y administrativa de los oferentes y constituirá la base para la calificación de las propuestas.

Como regla general, la evaluación se estructurará en cuatro ejes: Propuesta técnica, Propuesta económica, Capacidad del oferente, y Responsabilidad social y ambiental. Sin perjuicio de lo anterior, las bases de Concesión podrán incorporar criterios adicionales o subcriterios específicos acordes con la naturaleza del proyecto, siempre que se mantengan los principios de transparencia, objetividad y proporcionalidad y se motive su inclusión en el expediente.



Artículo 23. - Apertura de Ofertas. - Las ofertas serán recibidas en las oficinas de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, en el día, hora y lugar indicados en la convocatoria de la concesión.

La Comisión elaborará y suscribirá un Acta de Apertura, Preguntas y Respuestas, en la que se detallará la identificación de los oferentes, los documentos presentados, las ofertas rechazadas por omisiones esenciales y las preguntas realizadas por los participantes. La apertura de las ofertas podrá llevarse a cabo en presencia de un notario público, siendo facultad del Gerente General determinar su participación según las circunstancias del proceso. En caso de no realizarse la apertura con la presencia de un notario, se deberá emitir una resolución administrativa que justifique las razones de esta decisión, en atención a los principios de transparencia y legalidad que rigen la convocatoria.

Las ofertas deberán contener todos los antecedentes requeridos según lo establecido en la convocatoria. En caso de que se detecten omisiones, la Comisión tendrá la potestad de solicitar, a su sola discreción, la actualización o complementación de los documentos presentados, siempre que dicha actualización no implique una modificación sustancial de la oferta ni afecte la igualdad entre los participantes. Aquellos documentos que sean entregados fuera del plazo estipulado para el inicio del acto de apertura podrán ser evaluados, sin que ello garantice su incorporación al expediente, y en caso de no cumplirse las condiciones, la oferta podrá ser rechazada.

30/42

Los sobres entregados por los oferentes permanecerán en custodia de la Dirección Administrativa.

Artículo 24. - Adjudicación de la concesión. - La Concesión será adjudicada por el Gerente General mediante resolución administrativa debidamente motivada, otorgándose a aquella oferta que, habiendo cumplido con los antecedentes generales y calificada como técnicamente aceptable, presente la oferta técnico-económica más conveniente para el interés público. La elección se basará en la mejor propuesta técnico-económica, en consonancia con los criterios establecidos en la convocatoria del proceso de concesión. Asimismo, el Concedente se reserva el derecho de declarar desierto el proceso en cualquier momento, sin expresión de causa ni derecho a indemnización alguna a los oferentes.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

Artículo 25. - De las Garantías. - Una vez suscrito el contrato de concesión, y cuando el Concesionario notifique formalmente al Gerente General que se encuentra en condiciones de iniciar operaciones, deberá presentar la garantía de fiel cumplimiento, la cual constituirá requisito esencial para el inicio de las actividades y asegurará el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

El monto, forma y condiciones de dicha garantía serán determinados en la convocatoria o en el informe de la Comisión Técnica de Concesión correspondiente. Como regla general, el valor de la garantía será equivalente al cinco por ciento (5%) del monto total de la inversión comprometida, y, en el caso de kioscos o locales, corresponderá al equivalente a dos tarifas mensuales de concesión, sin perjuicio de que puedan establecerse montos diferentes en función de la naturaleza y magnitud del proyecto.

CAPÍTULO VI.

DE LOS CONTRATOS DE CONCESIÓN

31/42

Artículo 26. - Contrato de Concesión. - Notificada la resolución de adjudicación al oferente ganador, el Gerente General remitirá el expediente de concesión al Especialista Jurídico para la elaboración del respectivo contrato.

El contrato de concesión deberá ser suscrito por las partes dentro del término máximo de VEINTE (20) días, contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación al Concesionario. De no suscribirse el contrato en el término antes señalado la adjudicación quedará sin efecto, no habiendo lugar a pago de indemnización alguna.

Se distribuirá los contratos firmados por las partes, al Concesionario y al Administrador del Contrato. Se anexará en la distribución del contrato de concesión una copia simple del expediente contractual.

Artículo 27. - Contrato de Concesión. - Los contratos de concesión deben contener, como mínimo, las siguientes cláusulas:

- a) Comparecientes.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- b) Antecedentes.
- c) Documentos habilitantes.
- d) Interpretación y definición de términos.
- e) Objeto del contrato.
- f) Alcance del contrato de concesión (lugar y detalles de la infraestructura, bienes y servicios que será otorgada para uso, mantenimiento y operación. Así como de los espacios para la construcción de infraestructura).
- g) Descripción del servicio en concesión.
- h) Garantía.
- i) Plazo del contrato.
- j) Suspensión del contrato.
- k) Obligaciones y prohibiciones específicas para el Concesionario.
- l) Obligaciones de la entidad.
- m) Subcontratación.
- n) Reglamentación.
- o) Cesión.
- p) Relación laboral.
- q) Contratos complementarios.
- r) Esquema de retribución y régimen tarifario (Tarifa(s) mínima y forma(s) de pago de la concesión (período de gracia), reajuste de tarifas.
- s) Supervisión del servicio otorgado en concesión.
- t) Presentación de informes.
- u) Multas.

32/42

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

v) Divergencias y controversias.

w) De la Terminación.

x) Declaración del Contratista.

y) Domicilio y Notificaciones.

z) Acta de entrega recepción definitiva.

aa) Aceptación.

bb) Cualquier otra cláusula que el Concedente y/o Concesionario consideren pertinentes según cada caso particular.

No obstante, las cláusulas podrán segmentarse o estructurarse de forma que se facilite su comprensión, sin que ello implique la omisión de alguna de las disposiciones mínimas aquí establecidas, las cuales deberán integrarse en su totalidad en el contrato de concesión.

33/42

Artículo 28. - Plazo de vigencia del contrato de concesión. - El plazo de vigencia del contrato de concesión se establecerá en función de la naturaleza, objeto y monto de la inversión del proyecto. El Informe de Necesidad determinará el plazo referencial o rango aplicable, el oferente propondrá el plazo dentro de dicho marco en su oferta, y la Comisión Técnica de Concesión emitirá su recomendación motivada. Con base en esta secuencia, el Gerente General fijará el plazo definitivo en la resolución de adjudicación, la cual se computará a partir del día hábil siguiente a la recepción, por parte de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, de la notificación escrita de alistamiento operativo emitida por el Concesionario que acredite estar en condiciones de iniciar operaciones, y la constancia de constitución de la garantía de fiel cumplimiento en los términos contractuales. La comunicación de alistamiento no generará derechos ni devengos mientras la garantía no haya sido válidamente presentada.

Artículo 29. - Modificación del contrato de concesión. - Cuando se presenten situaciones naturales, de fuerza mayor o cualquier otra circunstancia que exija modificar



EPMP
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

las condiciones originales del contrato, éste podrá ser modificado, siempre y cuando no se cambie el objeto del contrato.

Las modificaciones al contrato deberán ser analizadas y validadas por el Administrador del Contrato, quien remitirá el informe técnico respectivo al Gerente General para su aprobación. Autorizada la modificación, se suscribirá el contrato modificatorio o adenda, que formará parte integrante del contrato principal y precisará su vigencia, alcance y adecuaciones en obligaciones, plazos y garantías.

Artículo 30. - Vencimiento del plazo. - Los plazos de la concesión para la prestación de servicios complementarios en los espacios del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón se determinarán conforme al modelo de gestión, las Bases de Concesión y el contrato suscrito, incluidas sus eventuales adendas. El cómputo y la duración se regirán por lo expresamente pactado y por las disposiciones de este Reglamento.

34/42

Al vencimiento del plazo contractual, los derechos concesionales se extinguen de pleno derecho, salvo autorización expresa de prórroga o renovación en los términos previstos en el contrato y en este Reglamento. La expiración no dará lugar a continuidad tácita, subsistirán únicamente las obligaciones necesarias para el cierre y liquidación del vínculo, incluida la suscripción del Acta de Entrega Recepción Definitiva, la reversión de bienes e instalaciones al patrimonio institucional y, cuando proceda, la devolución o ejecución de garantías.

Artículo 31. - Renovación del contrato de concesión. - La renovación del contrato de concesión se regirá por la naturaleza del espacio concesionado y las condiciones previstas en el presente Reglamento y en el contrato suscrito, asegurando la continuidad de los servicios cuando sea conveniente para el interés institucional.

En el caso de áreas estratégicas, no habrá renovación automática. La renovación deberá solicitarse expresamente por el Concesionario o el Administrador del Contrato con una anticipación mínima de seis (6) meses al vencimiento del plazo. Dicha solicitud requerirá informe técnico favorable del Administrador del Contrato y autorización expresa del Gerente General, sin que ello implique modificación del objeto esencial ni del equilibrio económico-financiero de la concesión.



En cambio, para locales y kioscos se prevé renovación automática por el período que establezca el contrato, siempre que el Concesionario haya cumplido íntegramente con sus obligaciones, mantenga los pagos al día, no registre infracciones graves o reiteradas y cuente con una evaluación de desempeño conforme emitida por el Administrador del Contrato. El Concedente podrá oponerse motivadamente a dicha renovación automática dentro del plazo previsto, de acuerdo con las causales establecidas en las Bases o en el contrato.

Artículo 32. - Suspensión del Contrato de Concesión. - La Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, a través del Gerente General y previo informe motivado del Administrador del Contrato de Concesión, podrá disponer la suspensión temporal de los derechos otorgados en concesión, mediante acto administrativo fundamentado técnica y legalmente, cuando así lo exijan circunstancias excepcionales que impidan la continuidad del servicio o comprometan el interés público. La resolución deberá indicar la causa, alcance, fecha de inicio, duración estimada y los efectos sobre las obligaciones contractuales, observando los principios de proporcionalidad y razonabilidad.

35/42

La suspensión podrá declararse en los siguientes casos:

- 1) Caso fortuito o fuerza mayor:** Cuando hechos imprevistos e irresistibles, ajenos al control del Concesionario, impidan la ejecución normal del servicio o pongan en riesgo la integridad del área concesionada. El Concesionario deberá notificar por escrito dentro de tres (3) días hábiles, adjuntando evidencia del evento y un plan de mitigación. Durante la suspensión por esta causa, no habrá indemnizaciones entre las partes, y el plazo contractual y la tarifa mensual quedarán interrumpidos hasta la reanudación formal del servicio.
- 2) Incumplimiento del concesionario:** Cuando se verifiquen incumplimientos que afecten la seguridad, salubridad, integridad o funcionamiento del espacio concesionado. En este caso, la suspensión no interrumpe el plazo contractual ni suspende la tarifa mensual, el Concesionario asumirá los costos de corrección y las sanciones que procedan. La persistencia del incumplimiento



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBOROMBÓN

podrá dar lugar a la terminación unilateral del contrato y a la ejecución de las garantías.

- 3) Necesidades operativas de la Entidad:** Excepcionalmente, y de manera debidamente justificada, por razones técnicas, administrativas o estratégicas vinculadas al funcionamiento del parque o a su programación institucional. En este supuesto, el plazo y la tarifa mensual se interrumpen durante el tiempo reconocido en la resolución, sin generar compensación alguna entre las partes.

Durante la suspensión, el Concesionario deberá cesar la explotación comercial del servicio, limitándose a actividades de conservación, seguridad y mantenimiento mínimo, previa autorización de la Empresa Pública. Superadas las causas de suspensión, el Concesionario notificará su disponibilidad de reinicio, y la Empresa verificará las condiciones antes de emitir la constancia de reactivación, reanudándose las obligaciones el día hábil siguiente.

36/42

Las suspensiones debidamente reconocidas por fuerza mayor, caso fortuito o necesidades operativas no generarán indemnizaciones, sin perjuicio de los derechos previstos por norma imperativa. La invocación infundada de causas de fuerza mayor constituirá incumplimiento contractual y dará lugar a la aplicación de sanciones.

Artículo 33. - Terminación del contrato de concesión y caducidad. - La terminación del contrato de concesión podrá darse por las siguientes causas, en estricto apego a lo dispuesto en el presente Reglamento y a lo establecido en los contratos suscritos:

- 1) Por cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- 2) Por muerte o imposibilidad absoluta del concesionario.
- 3) Por mutuo acuerdo entre las partes.
- 4) Por sentencia o laudo ejecutoriado que declare la nulidad o resolución del contrato a pedido del concesionario.
- 5) Por incumplimiento reiterado de las obligaciones y prohibiciones establecidas en este Reglamento.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

- 6) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobado, que imposibilite el normal cumplimiento del contrato.
- 7) Por recibir tres llamados de atención dentro de un año fiscal.
- 8) Por recibir cinco llamados de atención en dos periodos anuales fiscales consecutivos.
- 9) Por vencimiento del plazo contractual sin autorización expresa de prórroga.
- 10) Por declaración unilateral de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” en caso de incumplimiento del concesionario.
- 11) Por razones de interés público o necesidades operativas debidamente motivadas, cuando razones administrativas, técnicas o estratégicas del Parque Histórico, Parque Bicentenario o demás parques del cantón de Samborondón hagan necesaria la terminación anticipada.
- 12) Por las demás que se determinen en el Contrato de Concesión.

37/42

La Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” podrá declarar la terminación anticipada y unilateral del contrato mediante resolución motivada, en los siguientes casos:

- a) Por incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del concesionario.
- b) Por quiebra o insolvencia del concesionario.
- c) Si el valor de las multas supera el cinco por ciento (5%) del monto total del contrato.
- d) Por haberse celebrado contratos contra expresa prohibición de esta Ley.
- e) Cuando, ante circunstancias técnicas o económicas imprevistas o de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados, *La Concesionaria* no hubiere accedido a terminar de mutuo acuerdo el contrato. En este caso, no se ejecutará la garantía de fiel cumplimiento del contrato.



La terminación por causas imputables a la Concedente podrá ser solicitada por el concesionario cuando exista incumplimiento de obligaciones por más de sesenta (60) días, suspensión del servicio por más de treinta (30) días sin que medie fuerza mayor o caso fortuito, o negativa injustificada de la Concedente a acordar la terminación por mutuo acuerdo.

La terminación anticipada por razones de interés público o necesidades operativas podrá declararse de manera excepcional y debidamente motivada, observando los informes técnicos, jurídicos y económicos correspondientes. En tal caso, la Empresa Pública Municipal reconocerá al concesionario únicamente el saldo no amortizado de las inversiones elegibles ejecutadas y aprobadas conforme a la oferta y al contrato, así como los costos directos, necesarios y comprobados de desmontaje, conservación y seguridad derivados de la terminación, quedando excluidos el lucro cesante, los ingresos esperados y los daños indirectos.

Terminado el contrato de concesión, el Concesionario estará obligado a restituir en el término de veinte (20) días el local, bien mueble o inmueble entregado en concesión. En caso de no hacerlo, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” podrá proceder a la desocupación del espacio en un plazo adicional de cinco (5) días, sin que ello genere derecho a indemnización alguna.

38/42

Artículo 34. - Procedimiento para la terminación del contrato de concesión. - La terminación del contrato de concesión se ejecutará conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento y en el contrato suscrito, observando el debido proceso, la motivación y la normativa aplicable.

Cuando la terminación sea solicitada por el concesionario, este deberá presentar una solicitud escrita, debidamente motivada, dirigida al Gerente General, con una antelación mínima de sesenta (60) días respecto de la fecha prevista de suspensión del servicio. Recibida la solicitud, el Administrador del Contrato, en coordinación con las áreas competentes, realizará las inspecciones y verificaciones necesarias sobre el estado de los bienes y la ejecución del contrato, elaborando el informe técnico administrativo correspondiente. Si el informe fuere favorable, se procederá a la suscripción del Acta de Entrega Recepción Definitiva, de no serlo, se harán efectivas las garantías y medidas de restitución previstas.



EPMPs
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

Cuando la terminación sea dispuesta por la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, ya sea por incumplimiento, interés público o necesidades operativas, la resolución deberá emitirse de manera motivada, previa elaboración de informes técnico, jurídico y económico, y con la debida notificación al concesionario para que ejerza su derecho de descargo, conforme al Código Orgánico Administrativo.

En los casos de terminación por razones de interés público o necesidades operativas, la resolución deberá contener las causas administrativas, técnicas o estratégicas que la fundamenten. Para restablecer el equilibrio económico financiero, deberá reconocerse únicamente el saldo no amortizado de las inversiones elegibles efectivamente ejecutadas y aprobadas conforme a la oferta y al contrato, así como los costos directos y comprobados de desmontaje, conservación y seguridad, quedando expresamente excluidos el lucro cesante, los ingresos esperados y los daños indirectos.

39/42

Una vez ejecutoriada la resolución de terminación, la liquidación técnico económica se practicará dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles, contados desde la ejecutoria de la resolución, reconociéndose únicamente los valores que correspondan conforme a la verificación practicada. Hasta la suscripción del Acta de Entrega Recepción Definitiva, el concesionario deberá mantener las condiciones de conservación y seguridad del área concesionada.

CAPÍTULO VII.

SANCIONES

Artículo 35. - Incumplimiento de contrato de concesión. - El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de concesión, las Bases de Concesión o este Reglamento, dará lugar a la aplicación de sanciones proporcionales a la gravedad y naturaleza de la infracción, con el propósito de garantizar el cumplimiento del objeto concesionado y la adecuada gestión del espacio público.

Las sanciones se aplicarán conforme a los siguientes niveles:

Dirección: Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



- 1) **Advertencia escrita:** Se impondrá ante infracciones leves que no afecten directamente la operación ni la seguridad de las instalaciones, tales como retrasos en la presentación de informes o deficiencias menores en el mantenimiento del área concesionada. En estos casos, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” notificará por escrito al concesionario, otorgándole un plazo razonable para la corrección, determinado por el Administrador del Contrato.
- 2) **Multa económica:** Procederá ante infracciones graves que incidan negativamente en la operación, imagen o seguridad de las instalaciones, como daños materiales, incumplimiento de normativas sanitarias o de seguridad, o reincidencia en faltas leves. El Administrador del Contrato determinará el monto de la multa, que podrá oscilar entre el veinte por ciento (20 %) y el sesenta por ciento (60 %) de la tarifa mensual de concesión, en función de la gravedad de la infracción y su reincidencia.
- 3) **Suspensión temporal de la actividad:** Podrá disponerse en casos de incumplimientos graves que pongan en riesgo la seguridad, la salud pública o la integridad del espacio concesionado. La suspensión se mantendrá hasta que el concesionario subsane las irregularidades y obtenga la autorización de reanudación correspondiente, observando lo previsto en el artículo 32 del presente Reglamento.
- 4) **Revocación de la concesión:** En caso de incumplimientos reiterados o de infracciones muy graves, la Empresa Pública Municipal podrá declarar la terminación unilateral del contrato y disponer la restitución inmediata del área concesionada, sin derecho a compensación ni reembolso por mejoras realizadas. Constituyen faltas graves la cesión o subarriendo no autorizado, el cambio no permitido del objeto o actividad, o el deterioro sustancial de la infraestructura por negligencia o uso indebido.

40/42

El procedimiento administrativo será el establecido en el Código Orgánico Administrativo (Art. 183 y siguientes) y en este Reglamento. Toda sanción deberá notificarse formalmente al concesionario, garantizando su derecho a presentar descargos y pruebas de descargo dentro de los plazos legales. La reiteración o reincidencia en las



infracciones será considerada agravante para la graduación de las sanciones, pudiendo derivar en la suspensión temporal o en la terminación unilateral del contrato de concesión, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera: Para efectos de referencia y determinación de la contraprestación mensual por uso de espacios concesionados, se establecen las siguientes categorías orientativas según el tamaño del área otorgada en concesión:

TIPO DE ESPACIO	RANGO DE SUPERFICIE (m ²)	RANGO REFERENCIAL DE TARIFA MENSUAL (USD)	APLICACIÓN REFERENCIAL
Área pequeña	Hasta 150 m ²	De 50 a 259	Kioscos, módulos menores, locales pequeños.
Área mediana	De 151 m ² a 449 m ²	De 260 a 599	Locales o áreas destinadas a actividades recreativas, culturales o gastronómicas medianas.
Área grande	Desde 450 m ² en adelante	De 600 a 1.500	Espacios estratégicos destinados a proyectos de infraestructura, servicios complementarios de mayor extensión.

41/42

Los rangos establecidos son referenciales y no excluyentes, pudiendo ajustarse conforme a las características del proyecto, su ubicación, tipo de servicio, demanda, inversión prevista y demás factores determinados en el Informe de Necesidad y en las Bases de Concesión de cada proceso.

Segunda: Cualquier otra disposición normativa interna que se contraponga al presente Reglamento, quedará sin efecto, y se aplicará jerárquicamente lo dispuesto por el presente REGLAMENTO PARA LA CONCESIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS DEL



PARQUE HISTÓRICO, PARQUE BICENTENARIO Y DEMÁS PARQUES DE CANTÓN DE SAMBORONDÓN.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera: El presente reglamento entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.

Segunda: Encárguese gestionar la publicación en las páginas Web institucionales del presente Reglamento, al Director Técnico Administrativo de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.